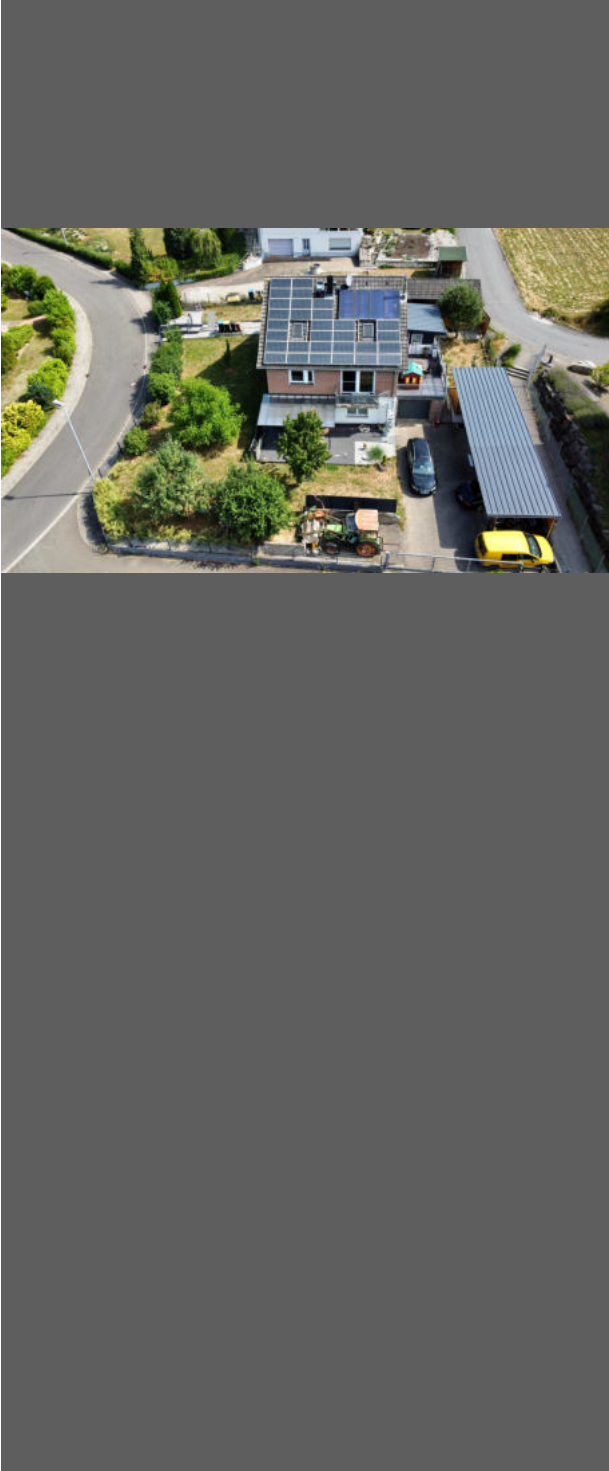




IMMOBILIEN ÖZDEMİR

An- & Verkauf • Vermittlung • Finanzierung



Exposé

ZU VERKAUFEN:

Großes Einfamilienhaus
in ruhiger Wohngegend
mit schönem Garten

energiesparsam & effizient

55618 Simmertal

Kaufpreis: 385.000 €
zzgl. 3,57% Maklerprovision

Aydin Özdemir
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

+49 (0) 171 - 541 40 70
aydin@immobilien-oezdemir.de
www.immobilien-oezdemir.de

Lagebeschreibung:

Simmertal ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Kirner Land an. Simmertal ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.
[2] Bis 1971 trug die Gemeinde den Namen Simmern unter Dhaun.

Simmertal liegt nahe der Einmündung des Simmerbachs (hiesig auch Kellenbach genannt) in die Nahe (190 m ü. NHN), südlich des Soonwalds zwischen Hochstetten-Dhaun im Westen und Martinstein im Osten. Südlich der Gemeinde erhebt sich – auf der anderen Seite der Nahe – das Saar-Nahe-Bergland.

Für weitere Infos können Sie sich auf der stadteigenen Internetseite umschauen:

www.gemeinde-simmertal.de

Basisdaten	
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Bad Kreuznach
Verbandsgemeinde:	Kirner Land
Höhe:	190 m ü. NHN
Fläche:	8,08 km ²
Einwohner:	1885 (31. Dez. 2021) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	233 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	55618
Vorwahl:	06754
Kfz-Kennzeichen:	KH
Gemeindeschlüssel:	07 1 33 096
Adresse der Verbandsverwaltung:	Bahnhofstraße 31 55606 Kirn
Website:	gemeinde-simmertal.de



Objektbeschreibung:

Das Haus wurde 1986 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Simmertal. Es befindet sich in einem guten Zustand und könnte sofort bezogen werden.

Über die Jahre wurde das Objekt ständig renoviert und saniert.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großen und offenen Wohn- & Essbereich mit angrenzender offener Küche. Darüberhinaus gibt es von hier den Zugang zu der großen Terrasse.

Im Erdgeschoss gibt es zusätzlich noch ein Gästezimmer und ein großes Bad mit einer modernen Badewanne & Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer mit WC.

Das Kellergeschoss bietet die optimalen Voraussetzungen für eine zusätzliche Einliegerwohnung. Jedoch kann es selbstverständlich auch für Hobby- oder Gewerbezwecke genutzt werden.



Alle Infos auf einem Blick:

Zimmer:	10
Wohnfläche:	170
Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
WCs:	3
Keller:	vorhanden
Garage / Stellplatz:	Große Garage & Stellplätze
Bezugsfrei ab:	nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 385.000€ zzgl. 3,57% Maklerprovision
Bausubstanz:	massiv
Baujahr:	1986
Objektzustand:	gut / gepflegt
Heizungsart:	Gasheizung / Holzvergaserkessel
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> • neue Fenster & Haustür • Dachgeschoss neu ausgebaut inkl. Dämmung • Klimaanlage • Heizung inkl. Solarthermie heizungsunterstützend 2012 erneuert • Außenanlage neu gepflastert • zwei Terrassen neu angelegt mit Fliesen • elektrische Aluminium Rolladen verbaut (per App steuerbar) • zwei Bäder 2016 / 2018 erneuert • 5,7 kWp Photovoltaikanlage von 2012 • 2000 L Zisterne • Carport & Große Garage • Grundstück eingezäunt mit elektrischem Rolltor

Platz für ihre Notizen:

Objektbeschreibung:

Alle Fenster und Balkontüren wurden erneuert und mit einem hochwertigen Insektenschutz ausgestattet. Die Fenster sind im EG mit RC2 und zusätzlich mit Verbundsicherheitsglas ausgestattet.

Das Dachgeschoss wurde vollständig saniert, die Dämmung und mit hochwertiger Steinwolle ausgeführt. Alle Dachfenster ebenfalls erneuert und mit Sonnenschutz ausgestattet. Die Bäder im DG und EG erneuert. im EG ist eine Whirlpool Wanne und bodengleiche Dusche installiert. DG und EG(Wohnbereich) klimatisiert. Die Elektrik wurde teilweise erneuert. Rollläden, Licht und Heizung sind per App steuerbar.

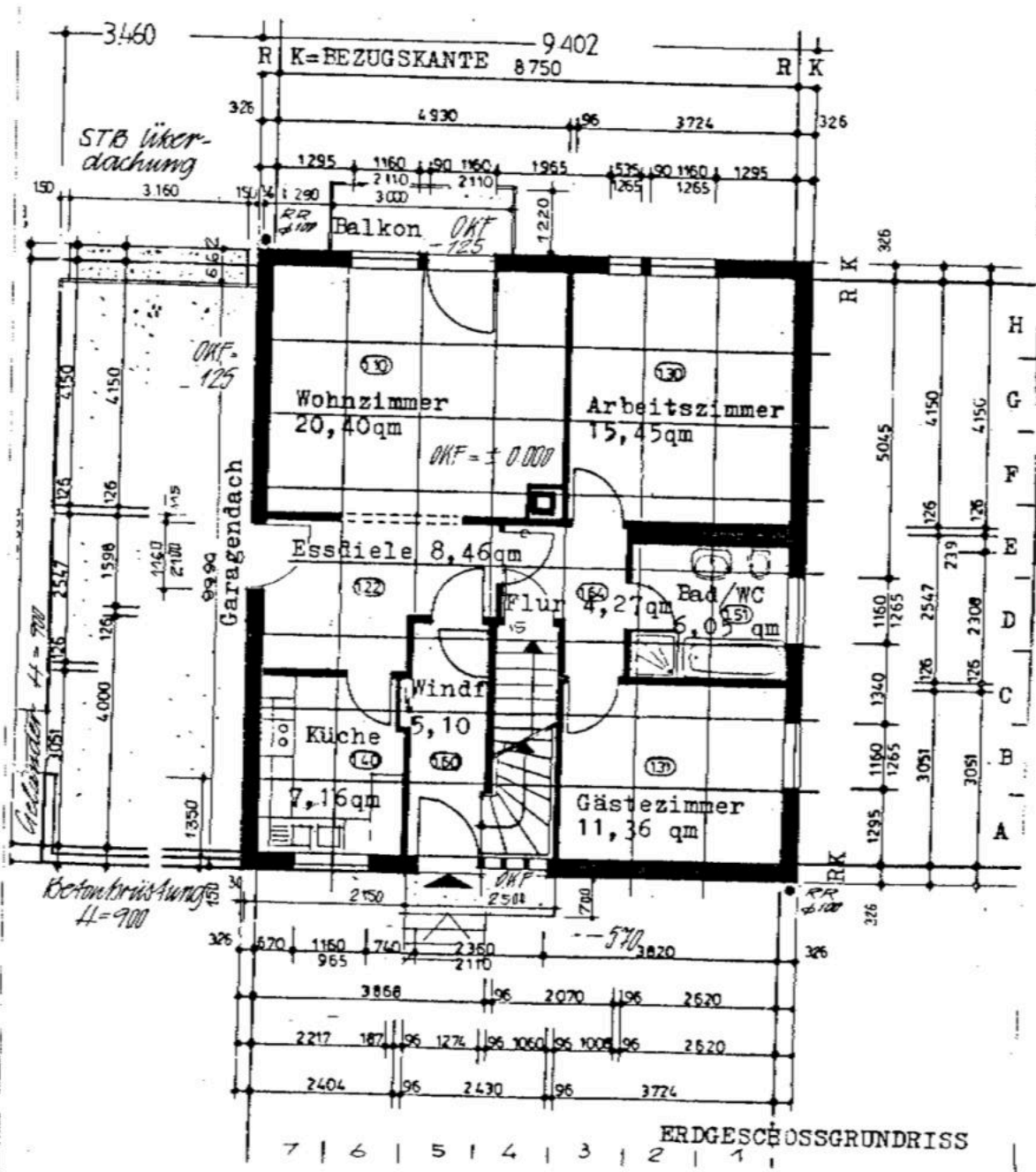
Im Wohnbereich wurden Eichendielen verlegt. Ein Kamin im Wohn/ Essbereich kann ebenso wie die Küche übernommen werden. Die Terrasse auf der 9m langen Garage wurde neu abgedichtet und mit modernen Fliesen ausgestattet. Die Terrasse zur Vorderseite wurde mit einer Überdachung und einer Wendeltreppe in den Wohnbereich ausgestattet.

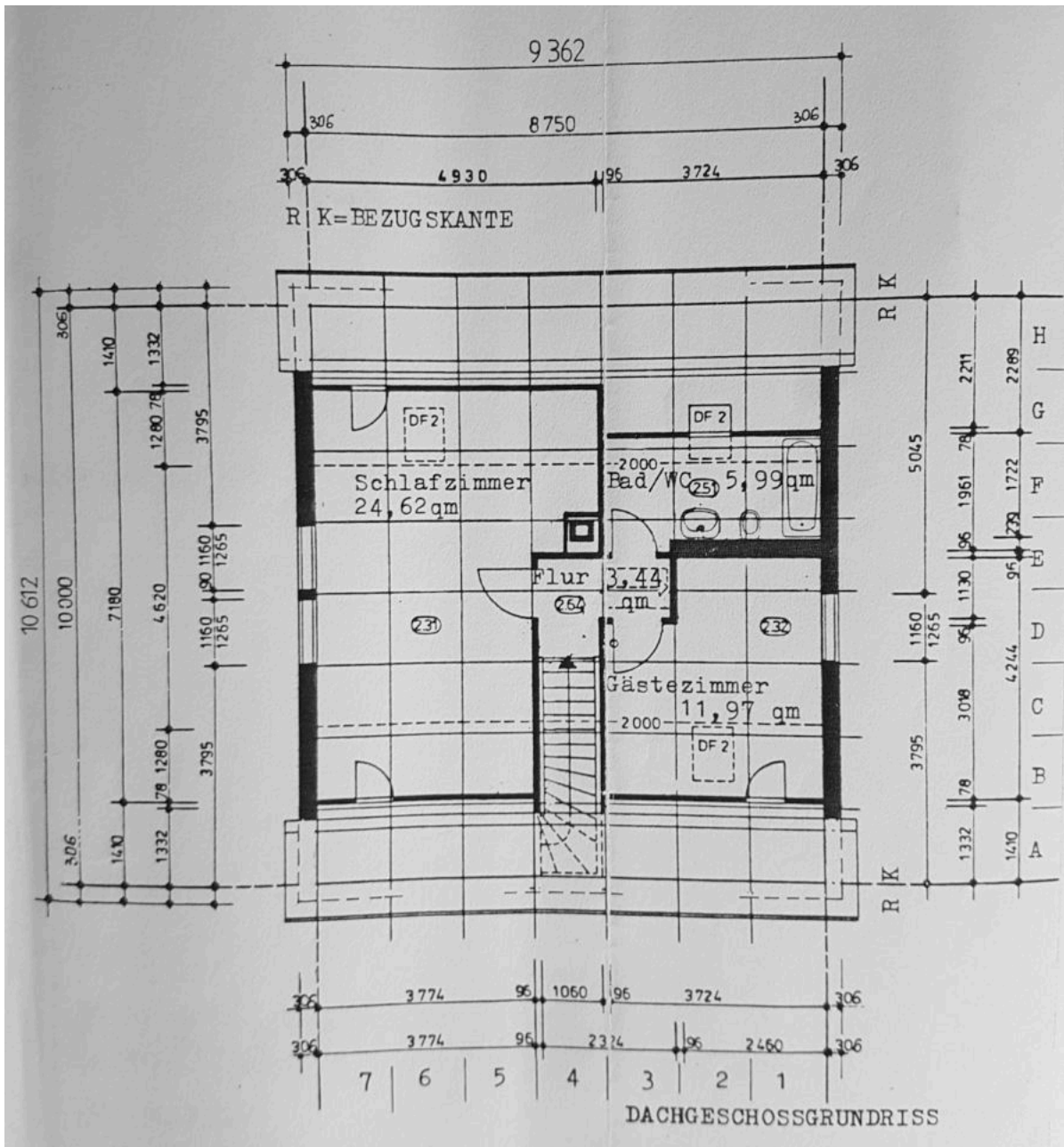
Es ist zusätzlich zur Gasbrennwerttherme, die 2012 neu aufgebaut wurde ein Holzvergaserkessel installiert. Damit ist es möglich das Haus mit ca. 200 Euro kosten pro Jahr zu beheizen.

Zur Warmwassererzeugung und Heizungsunterstützung ist eine 10qm Solarthermieanlage aufgebaut. 2012 wurde eine 5,7 kW Photovoltaikanlage aufgebaut. Es ist eine 2000L Zisterne verbaut, der Garten ist vollständig mit Doppelstabmattenzaun umzäunt und die Einfahrt mit einem Rolltor (elektrisch) versehen.

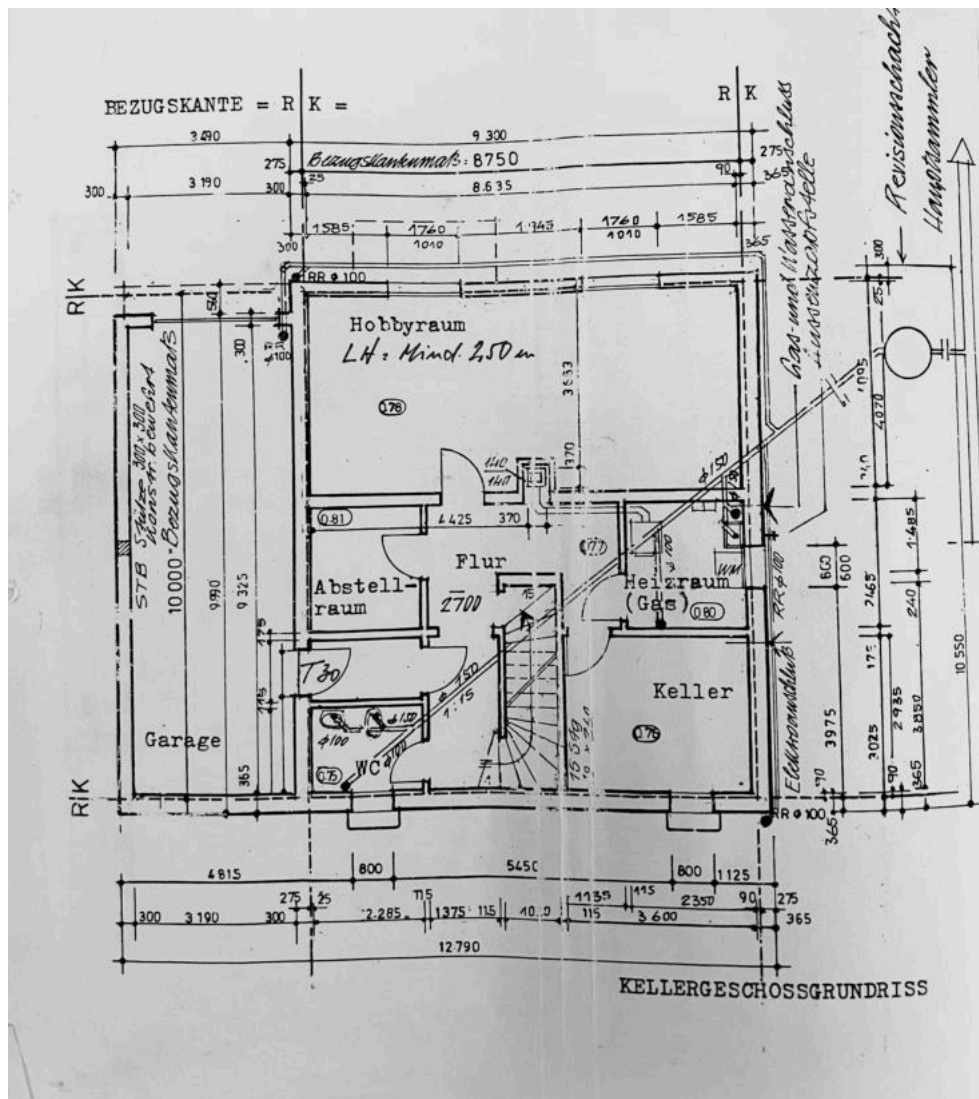
Es sind zahlreiche Obstbäume gepflanzt und Sichtschutz mit nicht wucherndem Bambus angelegt. Stellplätze sind im Carport und in der Doppelgarage vorhanden. Des Weiteren ist ein Grillplatz, Gartenhaus und Pizzaofen/Backes im Außenbereich vorhanden.

Grundrisse / Pläne:





Durch Umbaumaßnahmen hat sich der Grundriss im Obergeschoss geändert.

























IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

JETZT KONTAKTIEREN &
BESICHTIGUNGSTERMIN
VEREINBAREN



+49 (0) 171 - 541 40 70



aydin@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de